

2021-公司不用閉鎖 就已經課了4成房地合一稅

2021/03/16 擷取檔來源: [公司不用閉鎖 就已經課了4成房地合一稅 | 好房網News](#)

文 / 于俊明

房地合一實價課稅是完納土地增值稅以後，還要再繳的所得稅。目前針對「個人」在1~2年短期內不動產交易，就賺到的錢，將被課到45%~35%的高稅率，用來抑制炒房的需求。民國100年6月1日上路的奢侈稅，因為是對「賣價」而非「差價」課徵，實務執行上產生一些爭議，所以隨著105年1月1日房地合一稅上路後，奢侈稅就不動產部分，已經停徵至今。

由於房地合一稅對於短期交易課徵45%~35%的重稅，是針對「個人」（自然人）；至於「營利事業」，即使在短期內買進賣出，適用的稅率就一律是營利事業所得稅率20%。於是出現炒房者用成立公司的方式買賣不動產規避高稅率的批評。

公司不用閉鎖 就已經課了4成房地合一稅 (示意圖 / PhotoAC)

姑且不論營利事業買賣房屋另外還有營業稅的繳納，公司在繳完20%的營所稅以後，難道課稅義務就結束了嗎？實則不然！公司如果不分配盈餘，每年要繳5%的未分配盈餘稅；如果分配，則還有28%的股利所得稅，公司出售不動產，到底要繳多少的稅，應該整體來看。如計算表所示，可以解析幾個問題：

(假設稅前所得 = 應稅 \$ 100) (法定公積略不提列)

	公司 (未加徵)	公司 (已加徵)	公司適用短期45% (未加徵)	公司適用短期45% (加徵)
稅前所得	100	100	100	100
營所稅20%	-20	-20	-45	-45
未分配盈餘稅5%		-4		-2.75
稅後所得	80	76	55	52.25
股利淨額	80	76	55	52.25
綜所稅	80*28%=22.4	76*28%=21.28	55*28%=15.4	52.25*28%=14.63
實質稅率	(20+22.4)= 42.4%	(20+4+21.28)= 45.28%	(45+15.4)= 60.4%	(45+2.75+14.63)= 62.38%

1. 自然人短期內出售房地要繳45%~35%營所稅，公司卻只繳20%？

<答> 不對！

① 公司的實質稅率要這樣看：

100元獲利x20%營所稅率 = 20元 ...要繳的營所稅

(100元獲利-20元營所稅) = 80元 ...公司稅後所得

80元股利 X 28%股利所得稅 = 22.4元 ...分配給股東要繳的綜所稅

所以：實質稅率 = 20% + 22.4% = 42.4%

② 公司不論房地持有多久，就是要繳42.4%！

2.如果境內法人適用短期買賣高稅率，實質稅率會有多少？

<答>以45%稅率為例，跟上題一樣的算法，把20%改為45%，實質稅率將飆到60.4%！

3.為什麼境內法人短期重稅，對建設公司特別不合理？

<答>

①建設公司蓋房子當然就是要賣，結果被課到60.4%的稅率，全世界的正常國家有這麼高的稅率嗎？

②建設公司受不了60.4%的稅率，所以蓋好房子要等到數年閉鎖期過了，才能進行交易。這難道是修法目的嗎？

所以，我們可以看出來：第一，公司的實質稅捐負擔，並不是只有20%課完就結束，公司的實質稅率無論持有期間多久，已經高達42.4%，也就是說，公司不用閉鎖，就已經課了四成的房地合一稅。但是「個人」只要熬過閉鎖期，就可以甩開45%~35%的高稅率，公司卻是永遠徘徊在42.4%的稅率。

第二，如果修法將公司納入短期重稅率，在60.4%的實質稅率下，公司一定要將持有期間拉長，將影響企業資產的配置或形成轉嫁效果。特別是建設公司以及參與生產過程的其他法人地主，蓋好的房子竟不能馬上出賣，否則面臨60.4%的實質稅率，勢將造成全國建案大閉鎖，相信這絕不是修法目的！